



Samenvatting

Het college besluit om het raadsvoorstel over de onteigeningsbeschikking voor Bourgognestraat 28-28B met daarbij behorende bijlagen ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen. De ontwerp-onteygeningsbeschikking met bijlagen heeft ter inzage gelegen. Hiertegen zijn 2 zienswijzen ingediend door belanghebbenden. Het college stelt voor deze zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren en geen wijzigingen door te voeren ten opzichte van de ontwerp-onteygeningsbeschikking. Van de geplande hoorzitting op 1 april 2025 is door belanghebbenden geen gebruik gemaakt. Onteygening van dit perceel is nodig voor de verwezenlijking van de nieuwe bestemming van de fysieke leefomgeving conform het onherroepelijke bestemmingsplan Palace Wyck e.o. omdat is gebleken dat minnelijke verwerving niet mogelijk is

1. Beslispunten

Het college besluit om:

1. In te stemmen met raadsvoorstel om voorliggende onteigeningsbeschikking af te geven van Bourgognestraat 28-28B voor de realisatie van het onherroepelijke bestemmingsplan Palace Wyck e.o. (per 1-1-2024 onderdeel van het tijdelijk Omgevingsplan Maastricht).
2. De ingediende zienswijzen door belanghebbenden ontvankelijk en ongegrond te verklaren en geen wijzigingen door te voeren ten opzichte van de ontwerp-onteygeningsbeschikking.
3. In te stemmen om de portefeuillehouder te mandateren om de door de raad gegeven onteigeningsbeschikking aan belanghebbenden en aan degenen die over het ontwerp een zienswijze naar voren hebben gebracht, toe te zenden.
4. In te stemmen om de portefeuillehouder te mandateren om, nadat de raad de onteigeningsbeschikking heeft gegeven, de rechtbank te verzoeken de onteigeningsbeschikking te bekrachtigen, al datgene te doen dat bijdraagt aan de bekrachtiging van de gegeven onteigeningsbeschikking en op te dragen bij het wegvallen van de grondslag of noodzaak van onteigening, de bekrachtigingsprocedure voor de betreffende onroerende zaak te beëindigen.
5. In te stemmen om de portefeuillehouder te mandateren om, nadat de raad de onteigeningsbeschikking heeft gegeven, te belasten met de indiening van het verzoek aan de rechtbank tot vaststelling van de schadeloosstelling ten gevolge van de onteigening en de verdere afwikkeling van dat verzoek;
6. In te stemmen om de portefeuillehouder te mandateren om, nadat de raad de onteigeningsbeschikking heeft afgegeven, te belasten met de indiening van het verzoek aan een notaris tot het verlijden van de onteigeningsakte en de verdere afwikkeling van dat verzoek.



Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 22 april 2025:

Conform.



2. Aanleiding

Om het onherroepelijke bestemmingsplan Palace Wyck e.o. te kunnen uitvoeren is nog één eigendom van een derde nodig, namelijk Bourgognestraat 28-28B (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6789, groot 297 m²). Daar minnelijke verwerving of onderhandelingen daartoe sinds 2011, doch met name in de afgelopen jaren niet is gelukt, is het doorlopen van een onteigeningsprocedure noodzakelijk.

Oude Onteigeningswet

Voorheen, onder de oude onteigeningswet, verzocht de raad aan de Kroon om gronden ter onteigening aan te wijzen (het zogenaamde verzoekbesluit tot onteigening door de raad). Daarna wees de Kroon middels een Koninklijk Besluit de gronden ter onteigening aan. Het verzoekbesluit aangaande Bourgognestraat 28-28B is op 20 april 2021 genomen. Het Koninklijk Besluit werd vervolgens afgegeven op 16 februari 2022.

Het Koninklijk Besluit was geldig tot 15 februari 2024 doch het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. was pas 26 juni 2024 onherroepelijk waardoor het niet mogelijk was de gerechtelijke onteigening te starten middels een dagvaardingsprocedure.

Nieuwe Omgevingswet

Onder de nieuwe Omgevingswet is het de raad die een onteigeningsbeschikking afgeeft. Deze onteigeningsbeschikking wordt getoetst en bekrachtigd door de bestuurlijk rechter (bekrachtigingsprocedure). Doorlooptijd circa 44 weken, nadat de onteigeningsbeschikking is afgegeven door uw raad. Omdat het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. onherroepelijk is kan en zal om een versnelde bekrachtigingsprocedure worden verzocht bij de rechtbank. Dit kan resulteren in een kortere doorlooptijd. Het tijdsvoordeel van deze route is gezien de nieuwe procedures nog niet bekend.

Belanghebbenden kunnen tegen de onteigeningsbeschikking bedenkingen bij de rechtbank inbrengen en er is hoger beroep mogelijk bij de Raad van State (doorlooptijd circa 34 weken).

Naast de bekrachtigingsprocedure kan gelijktijdig en parallel een schadeloosstellingsprocedure worden gestart bij de civiele rechter, dit betreft een civiele procedure. Doorlooptijd circa 40 weken. Belanghebbenden worden in gelegenheid gesteld om een verweerschrift in te dienen, vindt er een onderzoek ter plaatse door deskundigen plaats, dan volgt er een tussenbeschikking met een voorlopige schadeloosstelling. Na de tussenbeschikking adviseren deskundigen de Rechtbank, waarna een eindbeschikking over de schadeloosstelling volgt.



De inschrijving van de onteigeningsakte door de notaris kan verzocht worden vanaf het moment dat 1. het bestemmingsplan (in onderhavig geval tijdelijk Omgevingsplan Maastricht) onherroepelijk is, 2. de onteigeningsbeschikking onherroepelijk is en 3. de voorlopige schadeloosstelling (na tussenbeschikking) is betaald.

Zienswijzen

De onteigeningsprocedure is gestart met het ter visie leggen van de ontwerp-onteigeningsbeschikking van 17 februari 2025 tot 31 maart 2025. Hiertegen zijn 2 zienswijzen ingediend doch deze zijn ontvankelijk maar ongegrond.

De zienswijzen omvatten het ontbreken van onteigeningsbelang, noodzaak en urgentie en het verzoek om nadrukkelijk af te zien van het geven van de onteigeningsbeschikking. Dit is niet nader gemotiveerd cq onderbouwd.

Vervolgens is er een aanvullende termijn (extra tijd) voor het indienen van aanvullende argumenten en/of stukken gegeven tot en met 13 april 2025. Er zijn echter geen aanvullende argumenten en/of stukken ingediend. Daardoor kan voorgaande conclusie worden gehandhaafd.

Hierna zal de raad worden gevraagd een onteigeningsbeschikking af te geven en de bestuurlijk rechter te verzoeken deze (versneld) te bekrachtigen, als ook de civiele rechter te verzoeken de schadeloosstelling te laten vaststellen.

Het kunnen realiseren van het plan Palace waarvoor inmiddels een onherroepelijk bestemmingsplan geldt, is een algemeen belang dat prevaleert boven het belang van de individuele bewoners en het behoud van de woning. Zo heeft ook de Raad van State geoordeeld in haar uitspraak van 26 juni 2024.

3. Beoogd effect

Het eerdergenoemde bestemmingsplan voorziet in een deel van bouwdeel 2 van het hotel (het bouwdeel met hotelappartementen) en de daar achter gelegen stadsvilla, tuin en de ondergrondse parkeergarage en sluit daarmee de bestaande vorm van gebruik uit.

Nadat de gemeente eigenaar is geworden van Bourgognestraat 28-28B kan tot uitvoering van het bestemmingsplan worden overgegaan.

In "Zakelijke beschrijving van het onteigeningsplan A-6" die onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van deze nota is het onteigeningsbelang, noodzaak, urgentie als ook de planning en wijze van planuitvoering uitvoerig beschreven.



4. Argumenten

1.1 Het geven van een onteigeningsbeschikking door de raad is onderdeel van reeds eerder genomen besluiten door de raad en het college.

Deze nota komt voort uit eerdere besluitvorming met betrekking tot de herontwikkeling van het plangebied Palace door het onherroepelijk bestemmingsplan Palace Wyck e.o..

- Collegebesluit april 2016 Intentieovereenkomst met ontwikkelaar 2Rocks.
- Collegebesluit Herontwikkeling Palace Wyck van 24 april 2018. 2018-12815 en 12817
- Raadsbesluit Verkoop Palace-locatie van 11 februari 2020 (anterieure koopovereenkomst). 2019-37142
- Raadsbesluit 20 april 2021 2021.07956 Vaststelling bestemmingsplan Palace Wyck e.o. alsmede verzoek aan Kroon tot aanwijzing onroerende zaak ter onteigening
- Raadsbesluit 28 februari 2023 2023.00334 Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Palace Wyck e.o. ("herstelbesluit")
- Collegebesluit februari 2025 Ontwerp-onteigeningsbeschikking ten behoeve van bestemmingsplan Palace Wyck e.o. (2025.00483).

1.2 De laatst mogelijke manier om over het eigendom van een derde te kunnen beschikken indien minnelijke verwerving niet mogelijk blijkt te zijn, is het voeren van een onteigeningsprocedure.

Ondanks (herhaalde) pogingen van gemeentezijde, welke reeds terugvoeren tot 2011, is het tot op vandaag helaas nog niet gelukt om met de eigenaar en gebruikers minnelijk tot overeenstemming te komen over de verwerving van de onroerende zaak en de beëindiging van het huidige gebruik.

In juli en oktober 2024 als ook een rappel op 7 januari 2025 zijn geactualiseerde biedingen gedaan en pogingen om tot overleg over verwerving te komen. Deze pogingen zullen gedurende het gehele onteigeningstraject worden voortgezet. Naar aanleiding van de mondelinge reactie op de biedingen is de gemeente er niet zeker van dat minnelijke overeenstemming bereikt kan worden.

Daarom wordt het geven van een onteigeningsbeschikking door de gemeenteraad en daarna de bekrachtiging hiervan door de bestuursrechter nodig geacht.

1.3 Nadat Bourgognestraat 28-28B in eigendom is van gemeente kan het voorgenomen plan Palace Wyck e.o. worden uitgevoerd en gerealiseerd.

In onderhavige situatie is sprake van het "onherroepelijke" bestemmingsplan Palace Wyck e.o. (per 1 januari 2024 onderdeel van het tijdelijk Omgevingsplan Maastricht) dat het



mogelijk maakt de ontwikkeling van een hotel (twee bouwdelen), zeven stadsvilla's, een ondergrondse parkeergarage en een nieuwe verbindingroute te realiseren.

Het huidige gebruik van de onroerende zaak Bourgognestraat 28-28B als woning met bedrijfsruimte komt niet overeen met de beoogde ontwikkeling conform het onherroepelijke Bestemmingsplan Palace Wyck e.o. (per 1 januari 2024 tijdelijk onderdeel van het tijdelijk Omgevingsplan Maastricht); daarmee is sprake van een onteigeningsbelang.

1.4 De Kroon heeft eerder een Koninklijk Besluit tot onteigening van betreffend perceel Bourgognestraat 28-28B genomen dat inmiddels per 15 februari 2024 is verlopen.

Dit Koninklijk Besluit had een geldigheidsduur van 2 jaar. Omdat het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. pas op 24 juni 2024 onherroepelijk was, middels de uitspraak van de Raad van State, kon het vervallen Koninklijk Besluit niet meer ingezet worden voor de dagvaarding voor de gerechtelijke onteigening onder de oude onteigeningswet.

De noodzaak tot onteigening werd toen al door de Kroon bevestigd en is op dit moment nog steeds aan de orde omdat de mogelijkheid om het perceel minnelijke te kunnen verwerven nog steeds niet zeker is.

1.5 De Raad van State heeft het voornemen tot onteigening positief beoordeeld in haar uitspraak over het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. van 26 juni 2024.

In overweging 32.4 van de Raad van State staat: "Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich op het standpunt mogen stellen dat appellant niet onevenredig wordt benadeeld door het wegbestemmen van zijn woning en de als gevolg daarvan beoogde onteigening. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad het algemeen belang dat gediend is met het plan zwaarder mogen laten wegen dan het belang van appellant bij behoud van zijn woning".

2.1 De ontwerp-onteigeningsbeschikking voldoet aan de eisen van de Omgevingswet.

Omdat de ingediende zienswijzen ongegrond zijn, hoeft de voorliggende (definitieve) onteigeningsbeschikking niet te worden aangepast ten opzichte van ontwerp-onteigeningsbeschikking. Betreffende zienswijzen met reacties zijn opgenomen in bijgaande "Zienswijzennota A-7".

2.2 De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn door gemeente ontvangen en daarmee ontvankelijk.

De tervisielegging van de ontwerp-onteigeningsbeschikking duurde van 17 februari 2025 tot en met 30 maart 2025 en binnen deze termijn zijn op 28 maart 2025 de zienswijzen door de gemeente ontvangen. Aan belanghebbenden is een nadere termijn gegund om tot en met 13 april 2025 aanvullende stukken en/of argumenten in te dienen.



3.1 Conform Algemene wet bestuursrecht (art. 3.40 en 3.41) moet de onteigeningsbeschikking aan belanghebbenden worden bekendgemaakt door toezending of uitreiking aan hen. Hiertoe is het bestuursorgaan/gemeenteraad bevoegd.

Middels voorgestelde mandatering kan portefeuillehouder de onteigeningsbeschikking met bijbehorende stukken, nadat de gemeenteraad heeft ingestemd, aan belanghebbenden toezenden. Dit is een praktische werkwijze.

4.1 tot en met 6.1 Conform de Omgevingswet (art. 11.3 en 11.4) is de raad bevoegd om de rechtbank te verzoeken de onteigeningsbeschikking te bekrachtigen, al datgene te doen dat bijdraagt aan de bekrachtiging van de onteigeningsbesluit, bij het wegvallen van de grondslag of noodzaak van onteigening, de bekrachtigingsprocedure voor de betreffende onroerende zaak te beëindigen, indiening van het verzoek aan de rechtbank tot vaststelling van de schadeloosstelling ten gevolge van de onteigening en de verdere afwikkeling van dat verzoek en indiening van het verzoek aan een notaris tot het verlijden van de onteigeningsakte en de verdere afwikkeling van dat verzoek.

Om de portefeuillehouder te mandateren daadwerkelijk al deze verzoeken in te dienen, nadat de raad hierover heeft besloten, is een praktische werkwijze.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Nadat de onteigeningsbeschikking is gegeven door de raad en vervolgens de bestuursrechter de beschikking heeft bekrachtigd en schadeloosstelling is betaald, zal nadat de gemeente, middels inschrijving van de onteigeningsakte in de openbare registers, eigenaar is geworden, zullen bewoners het pand moeten verlaten.

1.2 Het pand aan de Bourgognestraat 28-28B wordt onteigend en vervolgens vindt er geen planrealisatie plaats. Hetgeen zou kunnen leiden tot een verplichting tot terug levering.

1.3 Indien gemeente geen eigenaar wordt van Bourgognestraat 28-28B kan het plan niet in de voorgenomen hoedanigheid worden gerealiseerd. Hetgeen inhoudt dat er mogelijk een nieuw bestemmingsplan moet worden vastgesteld voor dit gebied, al dan niet inclusief het eigendom Bourgognestraat 28-28B.



6. Financiële gevolgen

De grondexploitatie is, gelijktijdig met het bestemmingsplan, op 21 april 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. De grondexploitatie vindt plaats door en voor rekening en risico van de gemeente. De afgelopen jaren is er een tekort ontstaan onder andere vanwege planvertraging (beroepsprocedure) en toename van kosten als gevolg van hogere loon- en prijsstijgingen. Voor het tekort heeft uw raad inmiddels een voorziening getroffen van € 395.000,- (jaarrekening 2023). In deze gemeentelijke grondexploitatie is rekening gehouden met de kosten van onteigening van Bourgognestraat 28-28B.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Nadat uw college positief heeft besloten inzake de (definitieve) onteigeningsbeschikking met de erop betrekking hebbende stukken zullen deze ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. Zowel de domeinvergadering als de raadsvergadering zijn in mei 2025 gepland.

8. Communicatie

Nadat uw college over de zienswijzenota heeft besloten zullen belanghebbenden hierover worden geïnformeerd.

Nadat de raad positief over het geven van de onteigeningsbeschikking heeft besloten, worden de onteigeningsbeschikking met bijbehorende stukken aan belanghebbenden en degenen die over het ontwerp een zienswijze naar voren hebben gebracht, toegezonden. Daarna worden de onteigeningsbeschikking met de daarop betrekking hebbende stukken voor eenieder 6 weken ter inzage gelegd. Bij de bekendmaking en kennisgeving wordt vermeld:

- a. dat de rechtbank Limburg zal worden verzocht de onteigeningsbeschikking (versneld) te bekrachtigen,
- b. dat belanghebbenden binnen 6 weken na de dag waarop de beschikking ter inzage is gelegd, bij de rechtbank Limburg schriftelijk bedenkingen kunnen inbrengen tegen de beschikking,
- c. dat de beschikking in werking treedt met ingang van de dag na die waarop de uitspraak waarbij zij is bekrachtigd, op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt.

Tevens wordt de civiele rechter verzocht om de schadeloosstelling vast te stellen. Nadat de bestuurlijk rechter onherroepelijk uitspraak doet tot bekrachtiging van de onteigeningsbeschikking én de voorlopige schadeloosstelling is uitbetaald wordt binnen twee maanden aan de notaris verzocht de onteigeningsakte te verlijden waardoor het eigendom overgaat op de onteigenaar.

Uiteraard zal de gemeente intussen blijven proberen om met de eigenaar tot minnelijke overeenstemming te komen over de verwerving, waaraan de gemeente ook altijd de voorkeur heeft gegeven.